

Credito d'imposta sugli affitti

Credito d'imposta sugli affitti

IL CREDITO D'IMPOSTA SUGLI AFFITTI E L'IMPOSSIBILITA' DEI PAGAMENTI DEI CANONI DI LOCAZIONE

L'articolo 28 del decreto Rilancio ha introdotto un'agevolazione importante per le attività industriali, artigianali, commerciali ed agricole relativa ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Essa consiste nella possibilità di utilizzare in compensazione su F24, tramite il codice tributo "6920", un credito d'imposta sul canone mensile dovuto per locazioni, leasing e concessioni di immobili ad uso non abitativo.

Il credito è del 60% sul canone di locazione di immobili ad uso non abitativo e del 30% sul canone di affitto d'azienda.

CHI NE PUO' USUFRUIRE

Il credito è riconosciuto a quelle attività che nel 2019 hanno avuto fatturati non superiori a 5 milioni di euro in riferimento ai mesi marzo, aprile e maggio e che abbiano subito un calo di fatturato comprovabile negli stessi mesi presi singolarmente del 2020 di almeno il 50%, aprendo alla possibilità che il credito sia fruibile solo in relazione ad un determinato mese piuttosto che a tutti.

La circolare n. 32/E dell'Agenzia delle Entrate chiarisce

inoltre che non ci sono limitazioni ad alcuna categoria catastale di immobili potenzialmente interessati. Col presente decreto l'agevolazione è stata altresì estesa anche agli enti del terzo settore, religiosi, non commerciali ed ai forfettari.

Importante sottolineare che ***IL CREDITO SARA' RICONOSCIUTO ESCLUSIVAMENTE A COLORO CHE POTRANNO PROVARE L'EFFETTIVO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE PER I MESI DI MARZO, APRILE E MAGGIO 2020.***

CESSIONE DEL CREDITO

Il credito, qualora non si voglia riscuoterlo in compensazione in sede di dichiarazione tramite F24, è ora possibile cederlo, al locatore (o concedente), oppure ad altri soggetti come istituti di credito o intermediari finanziari, i quali a loro volta avranno facoltà di cessione dello stesso a terzi.

Si attendono a breve le disposizioni in merito alle modalità attuative della cessione da parte del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

NON PUOI PAGARE L'AFFITTO?

E' possibile che in futuro sorgano diatribe legali tra affittuari e locatori in merito al pagamento dei canoni di locazione di questo periodo, soprattutto nel momento in cui il versamento degli stessi sia risultato insufficiente a coprire le cifre pattuite da contratto o tardivo, la giurisdizione ci fornisce a questo proposito delle soluzioni auspicabili per entrambe le parti: poichè senza la dimostrazione degli avvenuti pagamenti purtroppo l'agevolazione decade però si intende usufruirne sarebbe consigliabile trovare un accordo col proprietario, o concedente, in merito al corrispettivo da versare nei suddetti mesi, prevedendo un ridimensionamento del

canone dovuto soprattutto alla luce delle difficoltà e delle restrizioni, anche legislative, sopravvenute a causa dell'epidemia da coronavirus e che hanno impedito la completa fruizione ad uso lavorativo degli ambienti contrattualizzati.

AFFITTO D'AZIENDA: MANCATO PAGAMENTO PER IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE (CHIUSURA DELL'ESERCIZIO)

In base all'art. 1218 c. c.

“il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto

al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è

stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui

non imputabile”.

Per “danno” si

intende la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, che porti a

conseguenze dirette.

La

prestazione deve essere adempiuta in maniera precisa e completa, per cui una

prestazione incompleta non deve ritenersi al pari di una invece puntuale e

precisa.

Unica

esimente per il debitore è la circostanza che l'inadempimento sia derivato da

una “causa a lui non imputabile”.

Ovviamente

questa circostanza non dev'essere riconducibile ad una situazione critica già in partenza ed il debitore in ogni caso deve provare che l'inadempimento è stato determinato da cause a sé non imputabili

le cui conseguenze non siano riconducibili alla negligenza del debitore stesso.

L'impossibilità di adempiere ad un contratto può anche essere determinata da un fattore giuridico, legislativo o amministrativo, come per esempio nel caso delle disposizioni in materia di Covid-19 che hanno obbligato gli esercenti a tenere chiuse le proprie attività. L'impossibilità totale per causa non imputabile al debitore lo esime da ogni obbligazione, se invece questa è solo parziale il debitore deve adempiere a quanto rimasto in sospeso.

In generale comunque sia debitore che creditore hanno l'obbligo di agire in "buona fede", la quale può considerarsi violata in caso di azioni volutamente scorrette, dolose e prive di solidarietà sociale.

Con la decretazione dell'emergenza pandemica nel Codice Civile è stata inserita la norma per cui il rispetto delle misure di contenimento "è sempre valutato ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".

Questo assunto però si rimette al giudizio corretto e ponderato del magistrato che debba deliberare su una diatriba tra locatario e locatore, infatti sarà necessario considerare caso per caso quelle che sono le condizioni che hanno portato i due soggetti allo scontro: è chiaro che chi ha chiuso l'attività non ha potuto usufruire del bene per cui paga regolarmente (il negozio, l'ufficio o comunque la locazione commerciale) ed allo stesso modo il locatore non ha potuto fornirglielo, in questi casi quindi probabilmente ci si troverebbe di fronte all'esimente dell'emergenza pandemica per cui le locazioni potranno venire considerate "abbonate".

RIDUZIONE DELLA PRODUZIONE DELL'ESERCIZIO

Diverso è il caso ad esempio delle aziende che hanno tenuto aperto ma che sono state ridimensionate in termini di produttività e che hanno subito effettivamente un forte calo di guadagni e per le quali può essere stato difficile sostenere la spesa, in tutto o in parte, di un affitto commerciale completo.

In effetti in questo caso il locatario ha comunque usufruito del bene che il proprietario ha messo a sua disposizione, anche se in misura ridotta, tuttavia c'è da considerare il fattore "legislativo" che ha introdotto limitazioni lavorative e produttive all'azienda, permettendo di riconsiderare il caso alla luce delle limitazioni di natura giuridica (*factum principis*).

In virtù di questi principi il fattore pandemico potrebbe essere considerato una situazione tale da pesare sul contratto di locazione al punto da renderlo insostenibile per il proprietario, che potrebbe essere

legittimo a farlo decadere, previ i 6 mesi di preavviso. Certo è difficile immaginare una soluzione di questo tipo che metterebbe anche il locatore nella situazione di non poter più contare su un'entrata fissa per cui è molto probabile che non si arrivi a questa sentenza, è infatti molto più auspicabile, nel rispetto del principio di "buona fede", propendere piuttosto per un accordo mirato al ridimensionamento del canone di locazione.

E' in piena legittimità infatti il locatario che richieda, ai sensi dell'art. 1464 c.c., una riduzione del canone a causa dell'impossibilità di far fronte al pagamento della cifra pattuita da contratto e per la quale l'affittuario effettivamente paga, in considerazione del fatto che il proprietario non può mettere a disposizione l'immobile secondo le modalità e le condizioni pattuite. In ogni caso la riduzione del canone non può essere arrogata dal locatario in maniera arbitraria ma dev'essere convenuta congiuntamente col proprietario dell'immobile. Questa soluzione parrebbe la più lungimirante e rispettosa dei diritti di ambo le parti.

Nulla vieta in ogni caso all'affittuario di richiedere comunque lo scioglimento del contratto qualora ritenesse troppo onerose le spese ad esso legate, con conseguente possibilità di riduzione della locazione da parte del locatore. Risulta evidente comunque che in questo caso subentra una discriminante di tipo quantitativo, per cui si renda

necessario da parte
del locatario fornire la documentazione economica atta a
sostenere la
sopraggiunta impossibilità di mantenere attivo il contratto
fra le parti.